PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Trois-Rivières

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

PRINTEMPS 2006

Une année 2006 encore dynamique avant un ralentissement en 2007

L'année 2006 sera à l'image de l'année 2005, c'est-à-dire des plus dynamique au chapitre de la construction résidentielle dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Trois-Rivières. Un ensemble de facteurs stimulera le marché de la construction résidentielle dans la région trifluvienne. Ainsi, la bonne performance du marché de l'emploi affichée dans la région au cours de l'année 2005 aura un impact positif sur les mises en chantier, et cet effet se fera sentir pour une bonne partie de l'année 2006. Mais par-dessus tout, c'est la construction de logements locatifs qui soutiendra l'activité sur les chantiers de construction résidentielle. Depuis quelques années, ce segment de marché est des plus actifs, et de forts volumes de mises en chantier d'unités destinées à une clientèle locative ont été enregistrés. La situation particulièrement serrée du marché locatif dans la région explique ce phénomène. En effet, la région trifluvienne affiche, depuis 2003, un taux d'inoccupation relativement faible. Ce contexte a incité plusieurs promoteurs à se lancer dans la construction de telles unités. Pour l'année 2006, même si une légère détente du marché locatif est anticipée, ce marché demeurera

SOMMAIRE

1 Une année 2006 encore dynamique avant un ralentissement en 2007

2 Propriété absolue: une année 2006 stable avant un fléchissement en 2007

2 Malgré la tendance à la hausse, les taux hypothécaires demeureront relativement bas

3 Marché de l'emploi: un ressac après une année dynamique

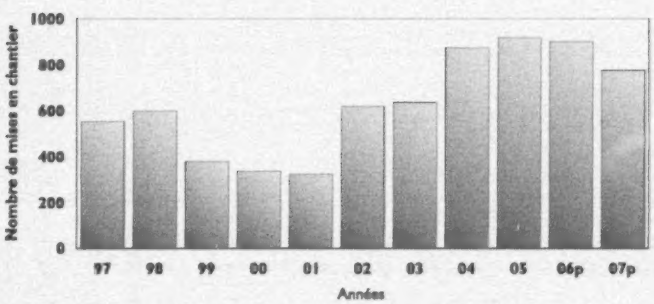
4 Un marché de la revente encore actif avant une détente en 2007

4 Détente du marché locatif

5 RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Construction résidentielle

Région métropolitaine de Trois-Rivières



p : Prévisions SCHL
Source : SCHL

Canada

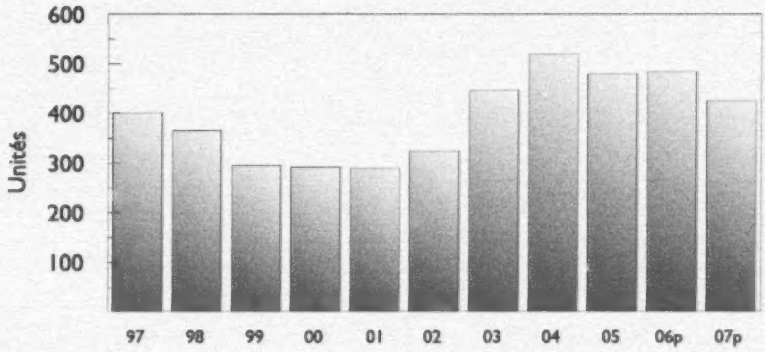
60 ANS YEARS

SCHL CMHC

toujours serré, ce qui continuera de stimuler ces types de mises en chantier. Pour l'année 2006, un total de près de 900 mises en chantier est anticipée (- 2,0 % par rapport à 2005), ce qui constitue un niveau stable par rapport à l'année 2005.

Pour l'année 2007 par ailleurs, un recul des mises en chantier est attendu. L'effet combiné du ralentissement de la croissance de l'emploi anticipé en 2006 et 2007 et du desserrement du marché locatif contribuera à faire diminuer le volume des mises en chantier. Ainsi, en 2007, un total de 775 nouvelles habitations s'ajouteront au décor de la région, ce qui représentera une baisse de 14 % par rapport au niveau de l'année 2006.

Mises en chantier - prop. absolue
Région métropolitaine de recensement de Trois-Rivières



Source : SCHL

Propriété absolue*: une année 2006 stable avant un fléchissement en 2007

Après avoir affiché un certain recul en 2005, par suite de la mauvaise performance du marché de l'emploi en 2004, les mises en chantier d'habitations en propriété absolue reprendront quelque peu de vigueur en 2006. Plusieurs facteurs viendront stimuler la demande, notamment la conjoncture du marché de la revente, qui est encore relativement serré. Faute d'un choix assez grand de propriétés à vendre, plusieurs acheteurs potentiels opteront pour une habitation neuve. Le dynamisme du marché de l'emploi dans la région au cours de l'année 2005 aura aussi une incidence positive sur les mises en chantier de maisons unifamiliales, de même que les taux hypothécaires, qui resteront abordables. Par ailleurs, malgré cette conjoncture favorable à la construction de maisons, l'affaiblissement de la croissance du nombre de ménages, entamé depuis quelques années déjà, sera beaucoup plus prononcé en 2006, ce qui limitera la demande. La combinaison de l'ensemble de ces facteurs fera en sorte que le nombre des mises en chantier d'habitations en propriété absolue demeurera stable en 2006 et, au total, les fondations de 485 maisons seront coulées.

En 2007, la diminution des mises en chantier d'habitations en propriété absolue sera plus marquée. Un marché de la revente et un marché locatif qui continueront à se détendre, des taux hypothécaires qui poursuivront leur ascension ainsi qu'une croissance du nombre de ménages qui continuera à diminuer contribueront à tempérer la demande de ces maisons. De plus, les répercussions du ralentissement du marché de l'emploi en 2006 commenceront aussi à se faire sentir sur le marché de l'habitation. Au total, 425 habitations en propriété absolue devraient être mises en chantier en 2007, ce qui constituera un recul de 12 % par rapport au résultat de 2006.

Malgré la tendance à la hausse, les taux hypothécaires demeureront relativement bas

Les taux hypothécaires poursuivront leur remontée, amorcée déjà depuis quelques trimestres. Malgré ce mouvement à la hausse, ils demeureront relativement faibles, et les augmentations anticipées seront modérées. En effet, l'inflation tempérée de même que la vigueur du dollar canadien par rapport à la devise américaine viendront limiter l'ampleur et la rapidité de la majoration des taux hypothécaires. D'ici la fin de l'année 2006, les taux s'élèveront graduellement et gagneront de 50 à 75 points de base. Les taux affichés applicables aux prêts hypothécaires de un an, de trois ans et de cinq ans varieront respectivement de 5,75 % à 6,75 %, de 6,0 % à 6,75 % et de 6,25 % à

* Les habitations en propriété absolue regroupent les maisons unifamiliales, jumelées ou en rangée ainsi que les duplex.

7,25 %. L'augmentation sera plus faible en 2007, et les taux hypothécaires devraient monter de 25 points de base tout au plus par rapport à leur moyenne annuelle en 2006.

Marché de l'emploi : un ressac après une année dynamique

Après une année 2005 dynamique au chapitre de l'emploi, dans la RMR de Trois-Rivières, et la création de près de 6 000 postes, un ralentissement est en vue. Le rythme de progression des emplois observé au cours de la dernière année pourra difficilement se maintenir, et la croissance devrait être beaucoup plus modérée au cours des mois à venir. Ainsi, pour l'année 2006 et l'année 2007, la croissance de l'emploi dans la région trifluvienne devrait osciller autour de 0,5 % à 1,0 %, ce qui est loin du niveau enregistré en 2005, qui avait atteint tout près de 10 %.

Le secteur manufacturier, qui occupe une place importante dans l'économie de la région, commence à être éprouvé et montre des signes d'essoufflement. Ce secteur commence à ressentir de façon plus intense les répercussions de la conjoncture économique ambiante, à savoir : un dollar canadien vigoureux et la concurrence toujours plus forte des pays émergents. De plus, les récentes hausses tarifaires dans le secteur de l'énergie toucheront également ce secteur, limitant davantage la marge de manœuvre de ces industries. Quelques entreprises éprouvent déjà quelques difficultés. C'est le cas, notamment, de quelques fabricants de meubles.

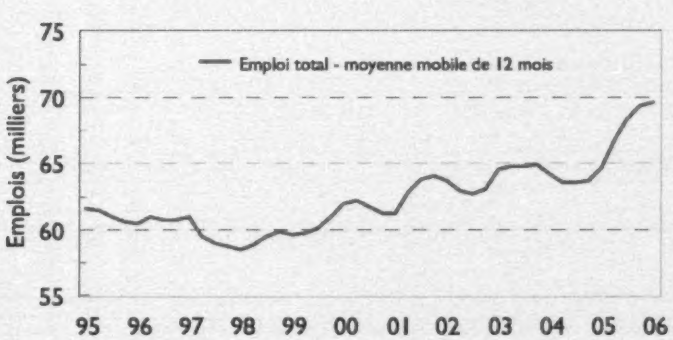
Par ailleurs, de bonnes nouvelles ont été annoncées au cours des derniers mois. Ainsi, l'implantation d'une usine de fabrication de pièces d'automobile de la compagnie Dayco devrait entraîner la création de plus de 400 emplois durant les cinq prochaines années.

L'incidence de ce ralentissement économique sur le marché immobilier de la région ne devrait toutefois commencer à se faire sentir qu'au deuxième semestre. En effet, puisqu'il faut compter de quatre à six trimestres environ avant qu'un changement sur le marché de l'emploi se répercute sur celui de l'immobilier résidentiel, l'année 2006 devrait être somme toute encore dynamique, car la bonne performance du marché de l'emploi en 2005 continuera de se faire sentir pendant une bonne partie de l'année 2006. En 2007, par contre, les répercussions du ralentissement du marché de l'emploi sur la construction résidentielle devraient être plus prononcées.

Un marché de la revente encore actif avant une légère détente en 2007

Dans la RMR de Trois-Rivières, l'activité demeurera soutenue sur le marché de la revente, en 2006. La bonne performance du marché de l'emploi en 2005 contribuera à stimuler les ventes d'habitations existantes tout au long de l'année. De plus, l'augmentation du nombre d'inscriptions observée au cours des derniers trimestres permettra à la demande, jusqu'alors limitée en partie par le peu de propriétés existantes à vendre sur le marché, de s'exprimer davantage. À cela s'ajoute un contexte économique toujours favorable. Ainsi, malgré la tendance haussière des taux hypothécaires, ceux-ci demeurent relativement bas et devraient le rester d'ici la fin de l'année 2006. De plus, la situation du marché locatif, qui demeure serré, incitera certains locataires à faire le saut du côté de la propriété. La combinaison de ces facteurs se traduira par une progression du nombre de transactions

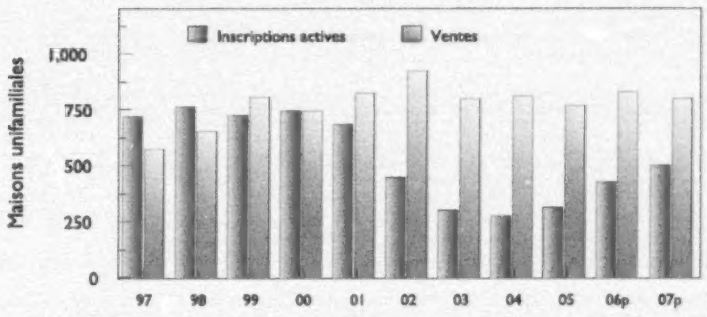
Après une forte croissance en 2005, l'emploi s'essouffle
Région métropolitaine de Trois-Rivières



Source: Statistique Canada

S.I.A.®*, qui devrait atteindre 830 en 2006. L'augmentation anticipée du nombre de ventes en 2006 viendra freiner la progression du ratio vendeurs/acheteur, qui passera à 5,2 d'ici la fin de l'année 2006. Un tel ratio traduira une situation pour laquelle l'avantage est toujours dans le camp des vendeurs, ce qui se fera sentir sur la hausse du prix moyen des propriétés unifamiliales, qui devrait varier entre 4 % et 5 %.

Ventes MLS
Région métropolitaine de Trois-Rivières



Source: CIM (SCHL compilation) p: prévision SCHL

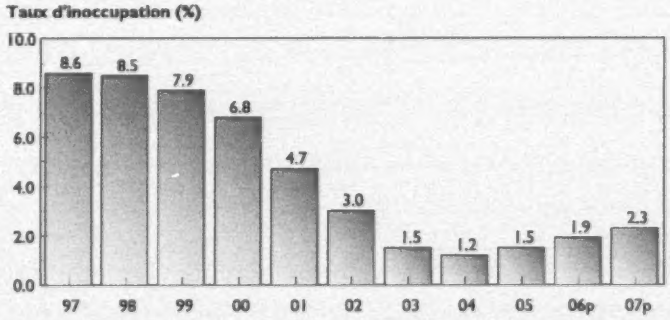
Au cours de l'année 2007, le marché de la revente devrait subir de façon plus prononcée les contrecoups du ralentissement du marché de l'emploi anticipé en 2006. Les taux hypothécaires, qui poursuivront leur ascension, commenceront à faire hésiter certains acheteurs potentiels. Ce facteur, conjugué à la détente attendue du marché locatif entraîneront un léger fléchissement des ventes de propriétés existantes. On prévoit que le nombre de transactions reculera d'environ 4 % en 2007, pour atteindre 800 au total. Cette diminution du nombre de ventes donnera une poussée au ratio vendeurs/acheteur, qui atteindra 6,2. Ce desserrement du marché atténuera donc la pression sur les prix, dont la croissance se situera entre 2 % à 3 %.

Détente du marché locatif

Dans la région trifluvienne, la détente du marché locatif, entamée en 2005 devrait se poursuivre au cours des deux prochaines années. Ainsi, les faibles taux d'inoccupation enregistrés en 2003 et en 2004 ont beaucoup stimulé la construction d'unités locatives, activité que les promoteurs avaient quelque peu délaissée au cours des dernières années au profit de la construction de maisons unifamiliales. L'arrivée de ces nouveaux logements fera progresser l'offre et mettra moins de pression sur le marché. Puisque la construction d'unités locatives s'annonce tout aussi dynamique en 2006, on peut donc s'attendre à ce que ce mouvement de détente se poursuive pour les deux prochaines années. Le taux d'inoccupation augmentera pour atteindre 1,9 % en 2006 et 2,3 % en 2007.

Malgré cette détente du marché locatif, ce dernier demeurera néanmoins serré, ce qui justifiera des hausses du loyer moyen supérieures à l'inflation. Pour l'année 2006, la hausse du loyer moyen d'un logement de deux chambres à coucher[1] tournera autour de 3 %, alors que pour 2007, la hausse sera plus modérée et devrait se situer à 2,5 % et rejoindre de la sorte le niveau de l'inflation.

Remontée du taux d'inoccupation à Trois-Rivières



Source : SCHL (Enquête d'octobre)
p: prévisions

* Le service inter-agences (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'association canadienne de l'immeuble.

[1] On utilise souvent les logements de deux chambres à coucher afin de donner une idée de la tendance générale sur le marché. Comme le parc de logements compte de nombreuses unités de cette taille, la progression des loyers affichés est moins biaisées par la venue de nouvelles unités, souvent plus dispendieuses que les appartements existants.

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Région métropolitaine de recensement de Trois-Rivières

Printemps - été 2006

	2004	2005	2006p	2007p	2005/2006	2006/2007
MARCHÉ DE LA REVENTE [1]						
Propriété absolue						
Ventes S.I.A.®	816	773	830	800	7,4 %	-3,6 %
Inscriptions S.I.A.® courantes	279	313	430	500	37,4 %	16,3 %
Ratio vendeurs/acheteur	4,0	4,8	5,2	6,2	--	--
Prix S.I.A.® moyen ($)						
Maisons unifamiliales	102 000	112 250	117 500	120 000	4,7 %	2,1 %
MARCHÉ DU NEUF						
Mises en chantier						
Total	874	919	900	775	-2,0 %	-13,9 %
Propriété absolue	520	480	485	425	1,0 %	-12,4 %
Copropriété	0	0	0	0	--	--
Locatif	354	439	415	350	-5,5 %	-15,7 %
MARCHÉ LOCATIF						
Taux d'inoccupation (octobre) (%)	1,2	1,5	1,9	2,3	--	--
Loyer moy. pour un log. de 2 c.c. ($)	457	474	488	500	3,0 %	2,5 %
APERÇU ÉCONOMIQUE						
Taux hypothécaire - 1 an (%)	4,6	5,1	6,3	6,4	--	--
Taux hypothécaire - 5 ans (%)	6,2	6,0	6,8	6,9	--	--
Variation annuelle de l'emploi	-1 500	6 000	500	600	--	--

[1] La publication des données S.I.A.® est rendue possible grâce à la collaboration de la Fédération des chambres immobilières du Québec et de la Chambre immobilière de la Mauricie. Les données peuvent différer de celles publiées antérieurement.

p : prévisions SCHL

Sources : SCHL et Statistiques Canada

ACTUALITÉ HABITATION

Chaque mois, le Centre d'analyse de marché de la SCHL vous donne un aperçu ponctuel sur les mises en chantier de logements, les achèvements et le nombre de logements écoulés sur le marché. Les données sont réparties géographiquement et comprennent les prix moyens et médians.

Commandez sans plus tarder pour obtenir votre copie GRATUITEMENT

Visitez notre site Internet au **www.schl.ca** ou composer le

1-800-668-2642

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme fédéral responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le Canada continue de posséder l'un des meilleurs systèmes de logement du monde. La SCHL veille à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à coût abordable, et elle favorise la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL au www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1 800 668-2642 ou par télécopieur : 1 800 245-9274.

De l'extérieur du Canada : (613) 748-2003; télécopieur : (613) 748-2016

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1 800 668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte **gratuitement**, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications nationales stantards ou des rapports régionaux spéciaux, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2006 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

64301_2006_B01.pdf